Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan

Detaljplan för Holmagärde industriområde (346)

Fastigheter Stålet 1, Städet 12 och del av Stålet 2.

Samrådshandling

2026-09-28

Beslutad av: Byggnadsnämnden
Beslutsdatum och paragrafnummer: 2026-02-26 § 26
Diarienummer: SBK 2025-1860
Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen

VARBERGS KOMMUN

Innehåll

Innehåll **2**

Sammanfattning av ändring **3**
Ärendeinformation 3
Planhandlingar 3
Förfarande 3
Medverkande 4

Ändring av detaljplan **5**
Avsikt med ändring 5
Motiv till ändring 5
Ändringens omfattning 5
Föreslagen ändring 7
Genomförandetid tillhörande ändring 7

Planbestämmelser tillhörande ändring **9**
Planbestämmelser som tas bort inom området för ändringen av detaljplanen 9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 9
Planbestämmelser som läggs till inom området för ändringen av detaljplanen 9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 9

Genomförandefrågor tillhörande ändring **11**
Fastighetsrättsliga frågor 11
Organisatoriska frågor 11
Ekonomiska frågor 12

Konsekvenser **13**
Miljö 13
Riksintresse 15
Hälsa och säkerhet 15

Planeringsunderlag tillhörande ändring **18**
Kommunala planeringsunderlag 18
Utredningar 18

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring **19**
Riksintressen 20
Miljökvalitetsnormer 20
Fysisk miljö 21
Kulturmiljö 22
Hälsa och säkerhet 22

Sammanfattning av ändring

Ändringen av detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten av en större byggrätt inom användningsområdet *Industri och handel med skrymmande varor (J)*.Syftet är att möjliggöra för en nockhöjd om 14 meter och en byggnadsarea om 60% av fastighetsarean. Ändringen motsvarar en ungefärlig byggrätt om 25 870 m² inom Stålet 1.

Området för ändringen ligger inom Holmagärde industriområde cirka 3,5 kilometer nordost om centrala Varberg. Planområdet omfattar en yta om ungefär 61 200 m² och består av fastigheterna Stålet 1, Städet 12 och del av Stålet 2 .

Ändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Ändring av detaljplan för Holmagärde industriområde
Kommunens diarienummer	SBK 2025-1860
Beslut om antagande	
Detaljplan påbörjad	2026-06-15
Detaljplan laga kraft	

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-09-28
- Plankarta, 2026-09-28
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2026-08-31
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-09-18

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna ändring av detaljplan påbörjades 2026-06-15 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Ändring av detaljplan

Detta avsnitt innehåller en beskrivning av motivet och avsikten med ändringen av detaljplanen. I avsnittet beskrivs också de överväganden som legat till grund för planförslaget, samt vilka förändringar som möjliggörs i området när ändringen har vunnit laga kraft.

Avsikt med ändring

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en större exploateringsgrad inom användningsområdena för J (industri och handel med skrymmande varor).

Motiv till ändring

Gällande detaljplan för Holmagärde industriområde (2009-05-29) reglerar den högsta tillåtna byggnadshöjden til 7,5 meter, och den största tillåtna exploateringsgraden till byggnadsarean är 50% av tomtarean.

Genom en ändring av detaljplanen till 14,0 meter nockhöjd och 60% byggnadsarea av användningsområdet bedöms planen kunna hållas aktuell och anpassas efter rådande behov utan att göra hela den lämplighetsprövning som framtagandet av en ny detaljplan innebär. Ändringen bidrar till en effektivare användning och en god hushållning av centralt belägen industrimark i Varberg.

Ändringens omfattning

Ändringen av detaljplanen avgränsas till reglerad byggrätt för befintlig kvartersmark, i kartan angivet som **J** (industri och handel med skrymmande varor). Avgränsningen motsvarar fastigheterna Stålet 1, Städet 12 och del av Stålet 2. Området som berörs av ändringen är ungefär 64 500 m² stort och är lokaliserat till den nordvästra delen av Holmagärde industriområde

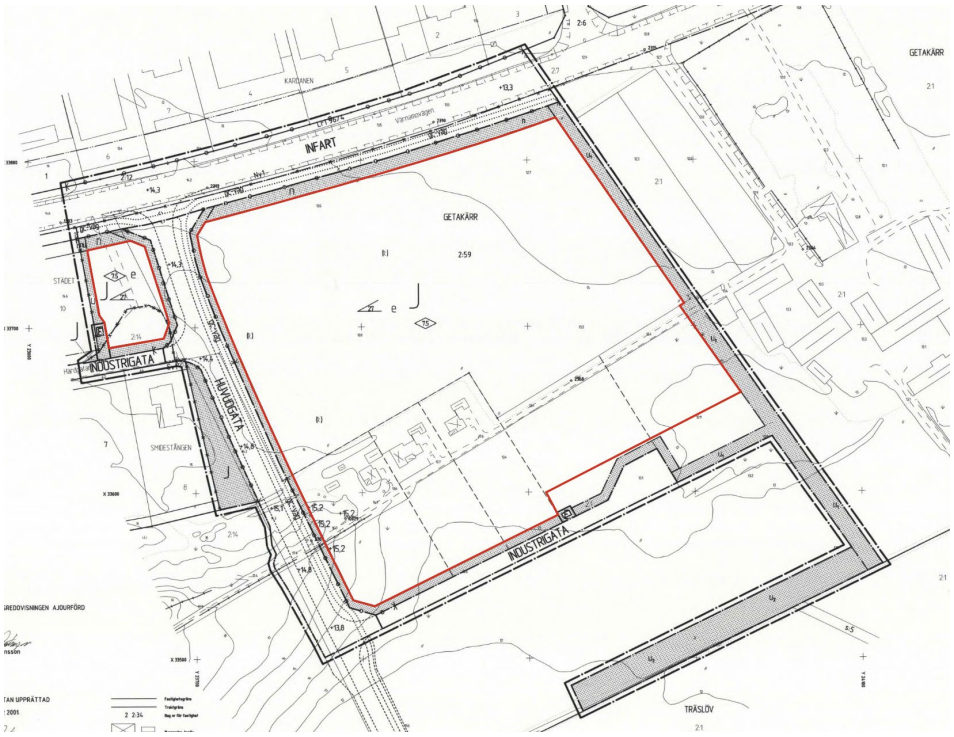


Bild 1: Utsnitt ur plankartan som visar ändringens avgränsning. Röd linje anger inom vilken yta som planbestämmelser tas bort och läggs till. Observera att delar av detaljplanens kvartersmark som inte påverkas av denna ändring har upphävts genom annan detaljplan, *Detaljplan Holmagärde industriområde II (357)*.

Föreslagen ändring

Kvartersmark

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanen möjliggör för en högre exploateringsgrad inom kvartersmarken för planområdet, i kartan angivet som användningsområde ***J*** – *Industri och handel med skrymmande varor*

Genom ändringen tas bestämmelserna *e – Största byggnadsarea är 50 % av tomtarean* och *Högsta byggnadshöjd 7,5 meter* bort och ersätts av bestämmelserna ***e₂*** *– Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet* och ***h₁*** *– Högsta nockhöjd är 14,0 meter* läggs till inom samma område.

Genomförandetid tillhörande ändring

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplan är 5 år från den dag då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

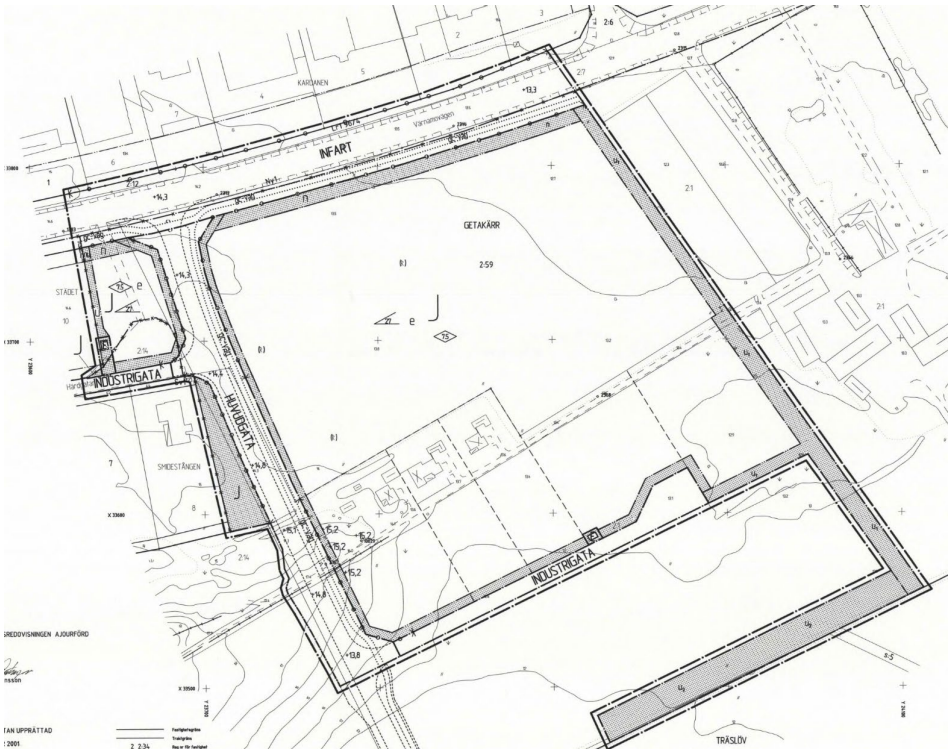


Bild 2: Plankartans utseende innan ändringens genomförande.

Bild 3: Plankartans utseende efter ändringens genomförande.

Planbestämmelser tillhörande ändring

Detta avsnitt beskriver motiv till ändringen av detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån ändringens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Planbestämmelser som tas bort inom området för ändringen av detaljplanen

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e – Största byggnadsarea är 50 procent av tomtarea – Bestämmelsen används för att reglera den största tillåtna exploateringsgraden av marken inom detaljplanen. Bestämmelsen tas bort inom hela planområdet. Syftet med detta är att möjliggöra för en större exploateringsgrad som relaterar till fastighetsarea i stället för tomtarea.

Höjd på byggnadsverk

Siffra i romb (Högsta byggnadshöjd) – Bestämmelsen används för att reglera den högsta tillåtna byggnadshöjden inom detaljplanen. Bestämmelsen tas bort inom hela planområdet för att möjliggöra för en högre byggrätt som relaterar till nockhöjd i stället för byggnadshöjd.

Planbestämmelser som läggs till inom området för ändringen av detaljplanen

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e2 – Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet – Bestämmelsen används för att reglera den största tillåtna exploateringsgraden av marken inom befintliga byggrätter av detaljplanen. Ändringen innebär att ungefär 38 900 m² mark får bebyggas. Ändringen innebär en ungefärlig ökning med 6 500 m² jämfört med ursprunglig plan.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en mer effektiv markanvändning av centralt belägen industrimark i Varbergs kommun. Regleringen motiveras av att följa den, för området föreslagna, lämpliga exploateringsgraden av 60% byggnadsarea.

Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta nockhöjd är 14,0 meter – Bestämmelsen används för att reglera den högsta tillåtna nockhöjden för bebyggelse inom befintliga byggrätter av detaljplanen. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Höjdsättningen har reglerats utefter vad som har bedömts som en lämplig höjd utifrån befintliga byggnaders höjdsättning, genomförd sol- och skuggstudie och den normativa planläggningen för området.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en mer effektiv markanvändning av centralt belägen industrimark i Varbergs kommun. Regleringen motiveras av att följa den, för området föreslagna, lämpliga höjdsättningen av +14,0 meter nockhöjd.

Genomförandefrågor tillhörande ändring

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Ändringen av detaljplanen omfattar fastigheterna Stålet 1, Städet 12 och del av Stålet 2.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra ändringen av detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Ledningsrätter, officialservitut och rättigheter

Inom avgränsningen för aktuell ändring finns följande rättigheter:

- Ledningsrätt för telestation (1383K-2015/12.1) till förmån för TeliaSonera Sverige AB belastar STÄDET 12.
- Ledningsrätt för teleanläggning (1383K-2015/12.2) till förmån för STOCKHOLM ORMBÄRAREN 9 belastar STÄDET 12
- Ledningsrätt för teleledning (1383K-2015/12.3) till förmån för TeliaSonera Skanova Access AB belastar STÄDET 12
- Ledningsrätt för vatten och dagvattenledningar (1383K-2024/61.2) till förmån för Varberg Vatten AB belastar STÅLET 1 och STÅLET 2

En del av planområdet berör en rättighet i form av ett dikningsföretag, Holmagärde dikningsföretag nr 1-2, av år 1941. Utformningen inom planområdet är täckt ledning. Utifrån företagets beskaffning, samt bebyggelsen på platsen, bedöms inte den här delen av ledningen finnas kvar.

De föreslagna ändringarna av detaljplanen påverkar inte dessa rättigheters bestånd. Befintliga rättigheter och servitut ska fortsätta gälla opåverkat av ändringen av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen har sedan tidigare kommunalt huvudmannaskap. Ändringen av detaljplanen förändrar inte huvudmannaskapet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören för fastighet Stålet 1. Planavgift tas inte ut vid ansökan om bygglov för berörda fastigheter.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av ändringen av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av denna ändring av detaljplan innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av ändringen av detaljplanen kan innebära.

Miljö

Ställningstagande 4 kapitlet 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kapitlet 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att ändringens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Landskapsbild

Konsekvensen av denna ändring är att bebyggelse inom planområdet tillåts uppföras till 14,0 meter nockhöjd och att fastigheter tillåts att exploateras till 60%, vilket följer den normativa regleringen i området. Exempelvis tillåter de närliggande detaljplanerna 125Ä, 432 och 456 att byggnader tillåts uppföras som högst 14,0 meter i nockhöjd och att 60 % av fastigheterna tillåts att exploateras.

Bilderna nedan (Bilder 4 och 5) redovisar två olika sektioner av landskapet inom planområdet. Bild 6 redovisar sektionernas läge. Byggnaderna (grå volymer) i sektionerna redovisas med 14 meters nockhöjd mot lägsta marknivå. Befintlig bebyggelse utanför planområdet har varierande höjdsättning men motsvarar ungefär nockhöjder om 7-11 meter. Området är som mest synligt från Värnamovägen i norr och ligger på samma höjd över nollplanet som planområdet.

Tomternas utformning avseende exempelvis hårdgjord yta, antal parkeringsplatser, friyta eller liknande varierar beroende på vilken karaktär som aktuella och blivande verksamheter har och är inget som regleras av detaljplanen eller planändringen.

Jordbruksmarken på fastighet Stålet 1 kommer att tas i anspråk vid ett genomförande av detaljplanen men är ingen konsekvens av planändringen eftersom marken redan är reglerad som *Industri och handel med skrymmande varor* i gällande detaljplan.

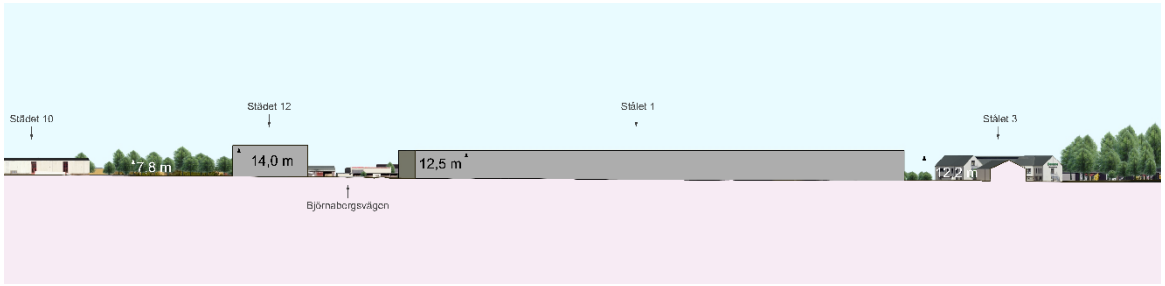


Bild 4: Sektion 1 över Planområdet, Städet 10, Städet 12 Björnabergsvägen, Stålet 1 och Stålet 3.

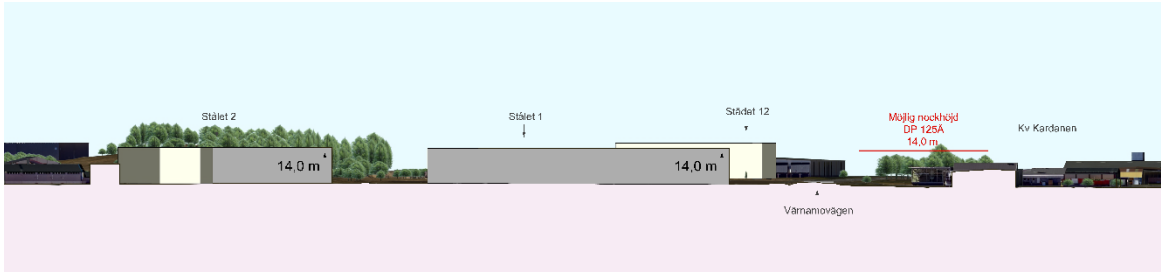


Bild 5: Sektion 2 över planområdet, Stålet 2, Stålet 1, Värnamovägen och kv Kardanen.

Bild 6: Karta över sektionernas skärningslinjer.

Den sammanfattade bedömningen är att bebyggelse och byggnadsverk kan utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till områdets stadsbild.

Dagvatten

Framtida tomters utformning avseende exempelvis hårdgjord yta, antal parkeringsplatser, friyta eller liknande varierar beroende på vilken karaktär som aktuella och blivande verksamheter har och är inget som regleras av detaljplanen eller planändringen. En högre utnyttjandegrad innebär därför inte nödvändigtvis en högre hårdgöringsgrad. Därför är bedömningen att planändringen inte innebär försämrade förutsättningar för fastigheterna att omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten och avleda till anslutningspunkter för det kommunala dagvattennätet.

Det är framtida fastighetsägares ansvar att säkerställa så dagvatten avleds till anslutningspunkter för det kommunala dagvattennätet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning vid skyfall

Data hämtat från Scalgo Live visar att skyfallsvatten rinner från fastighet Stålet 1 öster ut för att sedan ansamlas på den intilliggande fastigheten Stålet 3 för att sedan rinna vidare utmed Värnamovägen i en östlig riktning. Marknivån på Stålet 3 är cirka 0,5 meter lägre än på Stålet 1, vilket medför att fastigheten är särskilt känslig för förändringar i dagvattenflöden till följd av exploatering på Stålet 1. Sammantaget innebär detta att Stålet 3 är mycket utsatt för påverkan från framtida markanvändning och exploatering inom Stålet 1.

Skuggning och dagsljus

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra negativa konsekvenser avseende skuggning eller dagsljus för omkringliggande fastigheter. Gällande detaljplan reglerar den högsta tillåtna byggnadshöjden till 7,5 meter, vilket möjliggör att byggnader med sadeltak kan uppföras med en totalhöjd som överstiger 7,5 meter.

Genom planändringen ersätts regleringen av byggnadshöjd med reglering av nockhöjd. Den högsta tillåtna nockhöjden regleras till 14,0 meter. Detta innebär att den maximalt tillåtna höjden för bebyggelsen i praktiken blir lägre än vad som kan uppföras enligt gällande detaljplan.

Utifrån den genomförda sol- och skuggstudien görs bedömningen att ändringen av detaljplanen bidrar till en begränsad skuggning av omkringliggande fastigheter och vägar. Under vintertid kommer troligen Värnamovägen att delvis skuggas under tidig morgon och förmiddag av byggnader på fastigheter Städet 12 och Stålet 1. Byggnationen på fastighet Stålet 1 kommer troligen att skugga delar av fastighet Stålet 3 under eftermiddagen för att sedan skugga mer och mer av fastigheten framåt kvällen. Konsekvensen ses som skälig utifrån att skuggningen är begränsad till delar av vinterhalvåret när solen står lågt i jämförelse med resten av året.

Under sommartid kommer byggnationen på fastigheterna troligen inte att skugga omgivande fastigheter/byggnader nämnvärt.

Sammantaget bedöms planändringen inte medföra någon negativ påverkan på skuggning eller dagsljus och inte heller ge upphov till betydande konsekvenser för omgivningen i dessa avseenden.

Bild 7: Bilden visar den största möjliga byggrätten med gällande detaljplan, genom en reglering med byggnadshöjd och totalhöjd.

Bild 8: Bilden visar största möjliga byggrätt som ändringen av detaljplanen möjliggör för genom en reglering med nockhöjd.

Beräkning av omgivningsbuller

Planändringen bedöms inte ge upphov till några nya eller förändrade förutsättningar av betydelse avseende omgivningsbuller jämfört med gällande detaljplan. Den utökade utnyttjandegraden om 10% antas inte påverka förutsättningarna avseende omgivningsbuller nämnvärt. Gällande markanvändning (industri och handel med skrymmande varor) är redan planlagd och marken har därmed prövats lämplig för avsett ändamål.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 25 november 2025, diarienummer SBK 2025-1860. Beslut om positivt planbesked gavs av byggnadsnämnden den 26 februari 2026, Bn § 26.

Detaljplan

Aktuell ändring av detaljplan avser *Detaljplan Holmagärde industriområde* plannummer 346, Lantmäteriets beteckning 1383K-P2009/23.

Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Översiktsplan

Översiktsplan Varbergs kommun Fördjupning för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Den fördjupade översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2026-09-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Sol- och skuggstudie

Dagsljus och skugga, ändring av detaljplan för Stålet 1 m.fl. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2026-08-13. Dokument är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för ändringens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för ändringen av detaljplanens utformning och omfattning.

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 25 november 2025. Ansökan avsåg möjliggöra en utökad exploateringsgrad på fastighet Stålet 1 genom 14,0 meter nockhöjd och 60% byggnadsarea av fastighetsarean.

Detaljplan

Aktuell ändring av detaljplan avser *Detaljplan Holmagärde industriområde* plannummer 346, Lantmäteriets beteckning 1383K-P2009/23.

Detaljplanen reglerar att marken ska nyttjas för industriändamål samt handel med skrymmande varor. Den största tillåtna byggnadsarean är reglerad till 50% av tomtarean, den högsta tillåtna byggnadshöjden är reglerad till 7,5 meter och den största tillåtna taklutningen för bebyggelsen är reglerad till 27 grader. Vidare anges även att källare ej får uppföras och att byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns samt att in- och utfarter från fastigheterna inte får ha en större bredd än 12 meter.

Delar av detaljplanen har upphävts genom detaljplan *Holmagärde industriområde II del av Getakärr 2:1*. Planen fick laga kraft 2010-03-09 och syftet med att detaljplanen reglerade om en del av tidigare detaljplan var att möjliggöra för en genomfart av Stålgatan som då tidigare var reglerad som en återvändsgata.

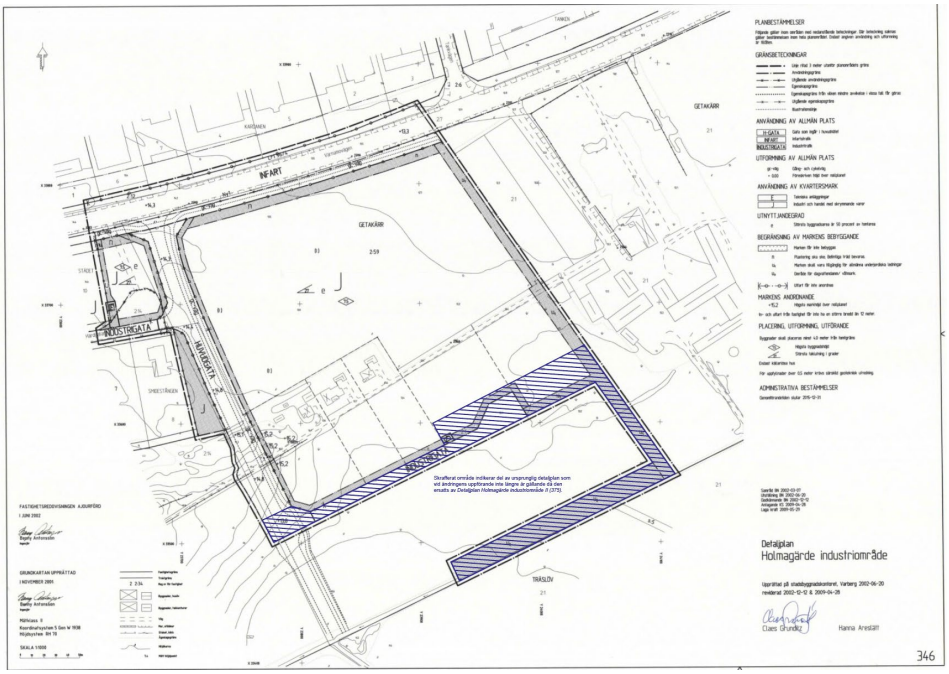


Bild 4: Skrafferat område indikerar del av ursprunglig detaljplan som vid ändringens uppförande inte längre är gällande då den ersatts av *Detaljplan Holmagärde industriområde II (375).*

Översiktsplan

Ändringen av detaljplanen är förenlig med kommunens fördjupade översiktsplan för stadsområdet i Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 och handläggas därför med standardförfarande. Planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Området för ändringen är i fördjupningen av stadsområdet angivet som en del av Lassabacka, Holmagärde och Lugnet (riktlinjeområde 8). Riktlinjerna anger att området ska utvecklas som ett verksamhetsområde och handel med skrymmande varor kan efter prövning förläggas till området. Detaljhandel får inte tillkomma inom verksamhetsområdet.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Området för ändringen ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken. Ändringen av detaljplanen hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Området för ändringen ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Ändringen av detaljplanen hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I syfte att utreda ändringen av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft har en VOSS-simulering via SMHI verktyg för objektiv skattning med spridningsmodellering.

Årsmedelvärdet för NO2 har beräknats ligga under 15 µg/m3, 98-percentilen för dygnsmedelvärden under 20 µg/m3 och 98-percentilen för timmedelvärden under 30 µg/m3.

Årsmedelvärdet för PM10 har beräknats ligga i intervallet 12 - 16 µg/m3 och 90-percentilen för dygnsmedelvärden har beräknats ligga i intervallet 21 - 25 µg/m3.

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) i gatumiljö. Luftkvalitén är under utvärderingsströskeln och ändringen av detaljplanen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Den ekologiska statusen för recipienten Himleån är generellt klassad som måttlig. För den specifika sträckan Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) riskerar den att inte nå god ekologisk status till 2027. Det finns risk att vattenförekomsten inte kommer att uppnå de uppsatta kvalitetskraven. Förväntad utveckling av parametrarna är svårt att uppskatta då lagkrav, exploatering av mark, nya verksamheter och ämnen, reningsmetoder och andra samhällsfaktorer påverkar hur utsläppen till våra vatten blir.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Fastighet Stålet 1 är vid ändringens framtagande obebyggd, marken utgörs till stor del av jordbruksmark och är delvis hårdgjord. Delar av Stålet 2 som berörs av ändringen av detaljplanen är bebyggd med två större huskroppar, marken är till stor del hårdgjord och används för parkering och upplag. Städet 12 är bebyggd med en kvadratisk byggnadskropp, marken är hårdgjord och nyttjas för parkering. Stålet 2 och Städet 12 nyttjas för olika typer verksamheter.

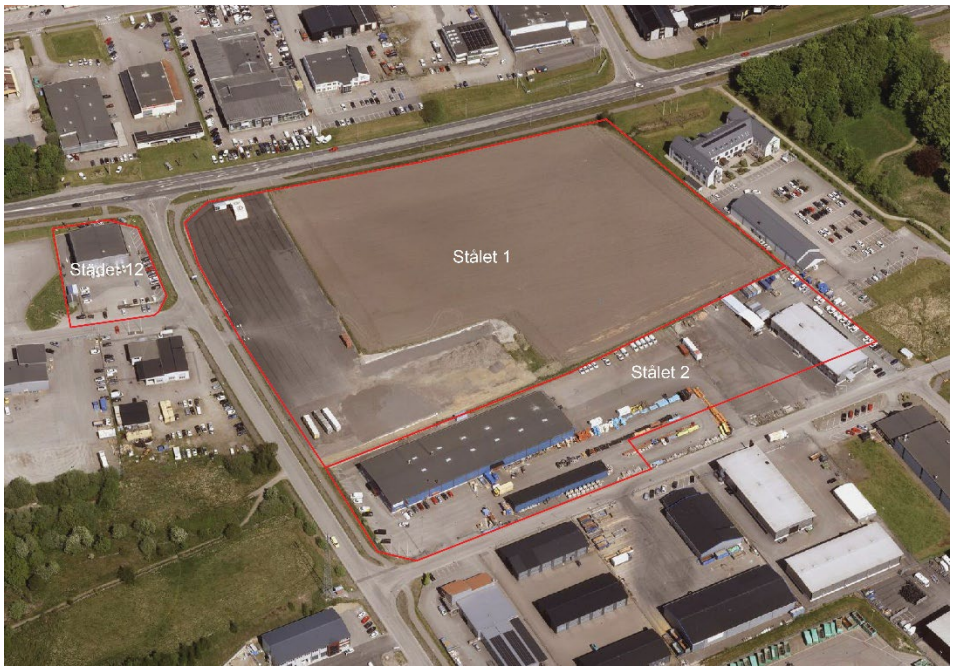


Bild 5: Drönarbild över fastigheterna som påverkas av ändringen av detaljplanen, Stålet 1, del av Stålet 2 och Städet 12.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom eller i angränsning till området för ändringen.

Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen förekommer inom eller i angränsning till området för ändringen.

Markföroreningar

Fastigheterna inom området för ändringen är inte utpekade som potentiellt förorenade enligt Länsstyrelsens EBH-karta. EBH-kartan är en databas över misstänkta eller konstaterade förorenade områden i Sverige.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning vid skyfall

Data från Scalgo Live visar på en befintlig översvämningsproblematik på den intilliggande fastigheten Stålet 3 vid förekomsten av skyfall. Underlaget visar att vatten avrinner ytledes i östlig riktning från Stålet 1 till Stålet 3.

Farligt gods

Värnamovägen är led för transport av farligt gods. Enligt *Riskanalys av transport av farligt gods i Hallands län* (2011:19) ska ett bebyggelsefritt avstånd från vägkant mot industrier hålla minst 30 meter, ett reducerat avstånd till 15 meter kan accepteras om skyddsåtgärder vidtas.

Som skyddsåtgärder för industriverksamheter anges:

- Inom 20 meter från vägkant ska fasad (inklusive dörrar och fönster) som lägst motsvara brandteknisk klass EI 30.
- Luftintag placeras så långt ifrån leden som möjligt.
- Placera entréer/lastintag etc. på lämpligt sätt så att de inte vetter mot riskkällan.
- Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot leden.

I gällande detaljplanen finns det regleringar om planterat skyddsområde mot Värnamovägen (**n**), skyddsområdet mäts till 8 meter. Detta tillsammans med den reglerade gång- och cykelvägen samt dagvattendike innebär att byggnader kan placeras ungefär 20 meter från befintlig vägkant inom befintliga regleringar. Om byggnader avses att placeras med en nära placering till Värnamovägen kan det vara aktuellt att genomföra en särskild riskanalys för att utgöra behovet av eventuella skyddsåtgärder angivna ovan.

VARBERGS
KOMMUN

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14

Varbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret

PLANBESKRIVNING 1 (6)
2002-06-20
Reviderad 2002-12-12
och 2009-04-28

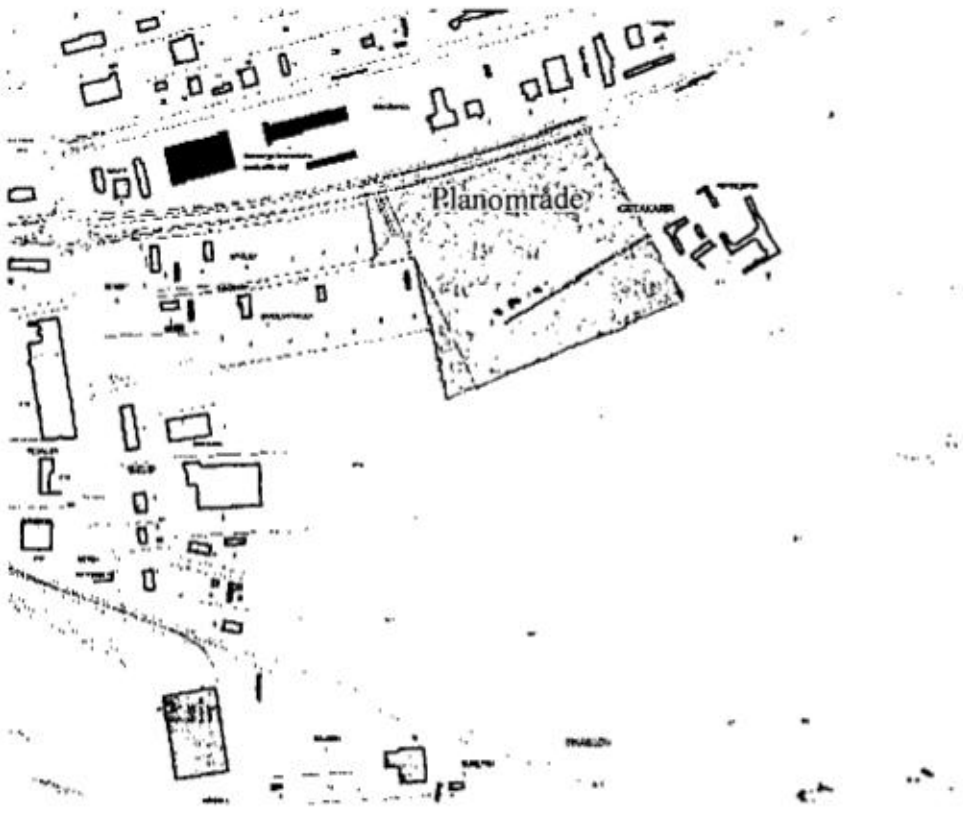
Detaljplan

Holmagärde industriområde

Del av Getakärr 2:1
Träslöv
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planområdet ligger ca 4 kilometer från Varbergs centrum och är drygt 8 ha stort. Syftet med planen är att planlägga jordbruksmark för industriändamål. Användningen omfattar produktion, lagring, partihandel samt kontor, personalutrymmen och vaktmästarbostäder som behövs för industriverksamheten. Det är viktigt att bebyggelsen får en tilltalande utformning då den ligger belägen utmed en av infartsvägarna till Varberg. Dagvattnet ska omhändertas lokalt.



Handlingar

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensanalys och fastighetsförteckning.

Planens syfte

Syftet med planen är att planlägga jordbruksmark för industriändamål.

Plandata

Planområdet ligger ca 4 kilometer från Varbergs centrum, söder om Värnamovägen och i anslutning till Nedregårdens industriområde. Planområdet är drygt 8 ha stort och i enskild ägo.

Tidigare ställningstagande

Ett program för området har utarbetats och antagits av kommunstyrelsen 2000-05-16. I programmet föreslås området att planläggas för industri och verksamheter. De befintliga tomterna ska ingå som del i industritomterna. Högst 50% av fastighetsarean får bebyggas, takvinkeln begränsas till 27 grader och högsta byggnadshöjd föreslås till 7,5 meter. Programmet fastslår att ett planterat skyddsområde ska anordnas mot Värnamovägen liksom en gång- och cykelväg. Ny tillfart föreslås ske från Värnamovägen via en ny korsning med separatfält för vänstersvängande. Området väster om planområdet sammankopplas via en förlängning av Härdgatan.

Förutsättningar

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2000, har planområdet avsatts som framtida verksamhetsområde. Planen anger att dagvattenhanteringen ska ske lokalt och att Björnaberget ska bevaras som naturområde. Byggnadsförbud råder enligt Väglagen inom 30 meter från väg 153. Den exponerade läget kräver en omsorgsfull gestaltning av bebyggelse och anläggningar

Detaljplan

För största delarna av planområdet finns ingen gällande detaljplan förutom för Värnamovägen och vändplanen på Härdgatan. Angränsande områden i norr och väster är planlagda för industriändamål.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns tre bostadshus. Framställan om avstyckning av dessa har gjorts vid ett flertal tillfällen. Byggnadsnämnden har tillstyrkt avstyckning av kombinerad industritomt med bostad under förutsättning att denna föregås av planläggning. I övrigt är marken inom planområdet obebyggd jordbruksmark.

Teknisk försörjning

De tre bostadsfastigheterna har idag eget vatten och avlopp. Området avvattnas genom jordbruksdränering och genom öppna diken utmed åkermarken.

Telia har riks- och lokalkablar inom planområdet liksom en koncentrator (nod).

Planens innehåll

Bebyggelse

Området planläggs för industri och verksamheter. Användningen omfattar produktion, lagring, partihandel och handel med skrymmande varor samt kontor, personalutrymmen och vaktmästarbostäder som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean. De befintliga bostadshusen ska ingå som del i industritomterna. Högst 50% av fastigheterna får bebyggas. Takvinkeln avgränsas till 27 grader och högsta byggnadshöjd föreslås till 7,5 meter. Det är viktigt att bebyggelsen får en tilltalande utformning då den ligger belägen utmed en av infartsvägarna till Varberg. I och med planen upphävs byggnadsförbudet på 30 meter enligt Väglagen.

Service

Viss service finns i angränsande områden. Avståndet till centrala Varberg är ca 4 kilometer.

Tillfart – Parkering

Tillfart till området sker via en ny gata från Värnamovägen. Korsningen med Värnamovägen ska utformas med separata vänstersvängfält. Utmed Värnamovägen ska en gång- och cykelväg anordnas liksom ett dagvattendike. Ett planterat skyddsområde ska anordnas utmed Värnamovägen. Den nya huvudgatan ska ha en bredd på 9 meter med dagvattendiken på båda sidor samt en dubbelriktad gång- och cykelväg på den ena sidan.

Sektion mot norr. Illustrerar hur den nya huvudgatan kan komma att utformas.

Befintligt industriområde i väster ska sammankopplas med den nya gatan genom en förlängning av Härdgatan. Ut- och infarter till och från fastighetema får inte ha större bredd än 12 meter.

Friytor

Björnaberget utgör ett rekreationsområde för närliggande verksamheter och ska bevaras som naturområde.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-nätet genom nya ledningar som dras från norr in i området. Vatten och avloppsledningar inordnas under u- område, område för underjordiska ledningar. Utanför planområdet skapas servitut för ledningarna som ansluter till planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Detta kan ske på flera olika sätt. Infiltrering genom ett underjordiskt infiltrationsmagasin är ett sätt. Andra exempel kan vara naturlig infiltrering genom en viss andel icke hårdgjord yta, dagvattendammar eller anläggande av våtmarker.

Genom detaljplanen säkerställs möjligheten att anlägga en våtmark som kan fördröja och rena dagvattnet lokalt. Det är viktigt att våtmarken har avsmalnande partier för att fördröja vattenflödet. Ett område för dagvattendamm/ våtmark tillskapas i de södra delarna av planområdet. Vattnet leds väster ut och ansluter till ett befintligt dike i de södra delarna av planområdet. Söder om planområdet ska på sikt en större dagvattendamm anordnas. Denna damm ansluts via ett system av bäckar och diken till Himleån. Våtmarken inordnas under u_2 -område för dagvattendamm/ våtmark. För att få en tillfredställande dagvattenavrinning från fastigheten Getakärr 2:97 ska dagvattnets anslutningspunkt ligga på +10,73m. Befintligt dike söder om planområdet kan behöva breddas och fördjupas något. En liten del av dagvattnet, maximalt 35 l/sek., kan tas om hand norr ut genom befintliga dagvattenledningar i Tankvägen.

Energi

Varberg Energi svarar för utbyggnad av elnätet i området. Beroende på var och hur stora effektbehov industrierna kommer att ha behövs ett antal nätstationer inklusive ledningar till och från desamma. Vid utbyggnad av gatunätet ska plats för naturgas och IT-ledningar tillskapas.

Telia har riks- och lokalkablar inom planområdet liksom en koncentrator (nod). Området för koncentratorn läggs under användningen E, teknisk anläggning. Ledningarna till och från denna läggs i u-område, område för allmänna underjordiska ledningar. Lokalkablarna som försörjer de tre bostadsfastigheterna bör flyttas.

Miljökonsekvenser

En separat miljökonsekvensanalys har upprättats 2002-01-18.

Förundersökningar

Arkeologisk

I samband med upprättandet av plan har en arkeologisk förundersökning gjorts i området. Vid undersökningen påträffades två sotfläckar och ett begränsat flintmaterial, det senare huvudsakligen i matjorden. Området var starkt stört av sentida markarbeten. De påträffade lämningarna motiverar inga ytterligare antikvariska åtgärder.

Geoteknisk
Hela planområdet karaktäriseras av ett jordlager med lös, sättningskänslig jord med organiskt innehåll i form av gyttja.

I ett område upp till ca 160 meter från Värnamovägen finns under gyttjejorden ett upp till ca 10 meter tjockt lager medelfast till fast lera. Gyttjelagrets hållfasthets- och deformationsegenskaper måste beaktas vid detaljprojektering. En för hög belastning på jorden kan leda till kraftiga och skadliga deformationer. Detaljerade geotekniska utredningar bör utföras för varje objekt när placering inom undersökningsområdet, laster på marken mm faktorer är fastställda.

I området 100 till 120 meter från Värnamovägen söder ut är grundförhållandena relativt likartade. Mindre enklare och lättare konstruktioner bedöms kunna grundläggas direkt i mark. Större och tyngre byggnader, exempelvis hus med betongstomme och stora spännvidder, måste pålas. Lämplig påltyp är stödpåle av betong eller stål.

I området som ligger mellan ca 100 till 160 meter söder om Värnamovägen är grundförhållandena mer varierande. I och i anslutning till höjdområdet är grundförhållandena mycket varierande varför grundförstärkande åtgärder måste anpassas till lokala variationer i grundförhållanden. Byggnadsdelar och grundkonstruktioner kräver normalt grundförstärkning, genom exempelvis utskiftning av fyllnadsmassor, lättfyllning eller pålning.

I området som ligger mer än 160 meter från Värnamovägen varierar grundförhållandena kraftigt. I plan över området. Detaljerade geotekniska utredningar måste därför utföras för varje objekt när placering inom området, laster på marken mm är fastställda. Dessa undersökningar behövs för att få ett tillräckligt underlag för bestämning av grundläggningsprinciper samt dimensioneringsunderlag åt geokonstruktören. De planerade utbyggnadernas framtida funktion och kvalitet kommer att vara kopplade till hur de grundläggningstekniska förutsättningarna beaktas lokalt för varje projekt. Byggnadsdelar och grundkonstruktioner bedöms normalt kräva grundförstärkning, genom exempelvis utskiftning av fyllnadsmassor, lättfyllning eller pålning.

Utan särskild utredning bör uppfyllnader begränsas till ca 0,5 meter. Detta gäller för hela området och finns med som en bestämmelse i planen.

Vid höga grundvattennivåer och/eller vid rikligt med regn kan reducerad bärlighet erhållas i ytliga, sandiga jordlager. Beroende på de lokala förhållandena kan därför krävas begränsad utskiftning av massor, beroende på aktuell väderlek och grundvattennivåer.

Stora delar av området har ytliga, sandiga jordarter som är dränerade, vilket gör att infiltration kombinerad med utjämningsmagasin kan vara lämpligt för hantering av dagvatten. Tidvis kan höga grundvattennivåer förekomma varför möjligheter till infiltration måste prövas från fall till fall.

Administrativa frågor

Genomförandetid
Genomförande tiden varar till 2015-12-31.

Huvudman för allmänna platser
Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claes Grunditz Hanna Areslätt

Revidering 2002-12-12
Plankartan har reviderats så att;
- användningen av kvartersmark omfattar industri och handel med skrymmande varor.
- utfartsbredden från fastigheterna begränsas till 12 meter.

Beskrivningen har kompletterats avseende dagvattenhanteringen.

Revidering 2009-04-28
- Genomförandetiden har ändrats till att sluta 20015-12-31
- Bestämmelsen n (plantering) på plankartan norr och öster om bostäderna samt prickmarken inom detta område har utgått.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claes Grunditz

Tillhör beslut om antagande KS 2009-04-28
Beslutet vann laga kraft 2009-05-29

Varbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2002-06-20, reviderad 2002-12-12 och 2009-04-28

Detaljplan

Holmagärde industriområde

- del av Getakärr 2:1
Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas anta planen i april 2009.

Vatten och avlopp, huvudgatan, industrigatorna samt gång- och cykelvägarna inom planområdet är ej utbyggda. Anläggande av detta kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till drygt sex år och slutar den 31 december 2015.

Huvudmannaskap

Gator och övrig allmän plats	Kommunen

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp	Kommunen
Eldistributionsnät	Varberg Energi AB
Kvartersmark	Resp. fastighetsägare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Marken inom planområdet är i enskild ägo med undantag av fastigheten Getakärr 2:14 som ägs av kommunen.

Genomförandeavtal rörande anläggande av huvudgata, gång- och cykelvägar, va-ledningar samt upplåtelse av mark för allmän plats (gata m m) ska upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Getakärr 2:59.

Avtal rörande överlåtelse av mark för utökning av fastigheten Smidestången 8, i enlighet med planförslaget, ska upprättas mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Avtal rörande upplåtelse av mark för transformatorstation ska upprättas mellan Varberg Energi AB och kommunen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Nya industritomter bildas genom avstyckning. För att anpassa fastigheten Smidestången 8 till detaljplanen genomförs fastighetsreglering. Kommunaltekniska anläggningar, inklusive våtmark, på kvartersmark tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnaderna för anläggande av huvudgata och gång- och cykelvägar regleras i genomförandeavtal mellan kommunen och ägaren till fastigheten Getakärr 2:59. Avtalet ska vara ingånget innan kommunstyrelsen antar detaljplanen.

Respektive byggherre svarar för samtliga exploateringskostnader på kvartersmark. Anläggningsavgifter för vatten, avlopp och energi utgår enligt gällande taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Arkeologisk utredning är utförd berörande planområdet.

Nybyggnadskartor tillhandahålls av kommunen. Geotekniska undersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av respektive fastighetsägare.

PLANERINGSKONTORET

Tord Martinson

Tillhör beslut om antagande KS 2009-04-28
Beslutet vann laga kraft 2009-05-29

Holmagärde ind.omr

POSTADRESS Varbergs kommun 432 80 Varberg | BESÖKSADRESS Engelbrektsgatan 15 | TELEFON 0340-880 00 växel | TELEFAX 0340-697060 | ORGANISATIONSNR 212000-1249 | POSTGIRO 1 02 47-5 BANKGIRO 262-4716

Varbergs kommun
Planeringskontoret
Kurt Claesson, 0340-882 64

Holmagärde Industriområde

Miljökonsekvensanalys

Planeringskontoret
2002-01-18

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Engelbrcktsgatan 15
Östra Vallgatan 12 (hiss)

TELEFON
0340-880 00 (vx)
TELEFAX
0340-67 64 52

ORGANISATIONSNR
212000-1249

E-POSTADRESS
ks@kommunen.varberg.se
WEBBPLATS
www.varberg.se

1. SAMMANFATTNING

Jordbruksmark försvinner och industrimark tillskapas. Stora ytor kommer att hårdgöras. Inom planområdet kommer haltema av kvävedioxid och kolmonoxid samt buller, orsakade av biltrafik på Vämamovägen, att ligga under gällande rikt/gränsvärden och miljökvalitetsnorm (kvävedioxid). Hur stora störningarna från nya verksamheter kommer att bli är inte känt men bedömningen görs att ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser uppkommer. Bostäder ska inte finnas inom planområdet. Industrifastigheternas dagvattenhantering ska utredas.

2. BAKGRUND

Detaljplanering av delar av Getakärr 2:1 för olika verksamheter pågår efter ansökan av fastighetsägaren. Planområdet är idag jordbruksmark och drygt 8 ha stort. Det är beläget ca 4 km från Varbergs centrum, söder om Värnamovägen, mellan Holmagärde gård och industriområdet Nedregården 3. Inom området finns tre bostadsfastigheter. Syftet med planen är att planlägga jordbruksmark för industriändamål.

Enligt planprogrammet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas i samband med detaljplanearbetet. Föreliggande miljökonsekvensanalys är ingen miljökonsekvensbeskrivning i plan- och bygglagens mening eftersom någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser inte anses uppkomma med utgångspunkt från planprogrammet.

2.1. Gällande regleringar och skyddsvärden

För planområdet finns ingen gällande detaljplan. Angränsande områden i norr och väster är planlagda för främst industriändamål. I översiktsplanen, ÖP 2000, har planområdet avsatts som framtida verksamhetsområde.

Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 meter från Värnamovägen.

Inom planområdet finns inga riksintressen. Den västra delen av området ingår i fornlämning nr 77. Några naturvärden finns ej dokumenterade.

3. ALTERNATIV

3.1. Lokalisering

Markområdet har i nu gällande översiktsplan samt föregående ÖP 90 redovisats som lämpligt för industri/verksamhet och naturområde. De bostäder som finns inom området idag ska ingå i industritomterna och tjäna som t ex personalutrymmen och kontor.

3.2. Utformning

Planområdet ska ges en tilltalande utformning. Detta är viktigt då det är beläget vid en av de större infartsvägarna till Varberg. En planterad skyddszon ska anordnas mot Värnamovägen och plats lämnas för en gång- och cykelväg.

3.3. Nollalternativ

Om inte området bebyggs med industrier/verksamheter är det troligt att det även i fortsättningen kommer att vara jordbruksmark. De tre bostadshusen används då för enskilt boende som idag.

4. KONSEKVENSER

Miljökonsekvensanalysen omfattar planområdet. Den behandlar buller, luftföroreningar, dagvatten och natur. Övriga tänkbara sakområden har antingen bedömts mindre viktiga i detta fall eller redovisas på annat sätt i planmaterialet. Se även bifogad checklista.

4.1. Buller

Buller brukar definieras som oönskat eller störande ljud. En ljudnivå på 55 dBA räknas idag som god ljudmiljö i bostadsområden. Inga bostäder kommer emellertid att finnas inom planområdet. För personalrum, kontor och liknande anges en högsta dygnsekvivalent ljudnivå på 35 dBA och maximalnivå på 50 dBA som god ljudmiljö ("Byggakustik, ljudklassning av utrymmen i byggnader").

Trafiken på väg 153 ger upphov till buller. Antal fordon per årsmedeldygn vid planområdet är ca 6200 varav 10% tunga fordon. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå 30 m från vägen enligt "buller VÄG version 8.5, Trivector AB" uppgår till 59 dBA respektive 72 dBA som frifältsvärden. Med normal byggkonstruktion kommer riktvärdet för god ljudnivå i kontorslokaler och personalutrymmen att klaras.

Nya verksamheter kommer att alstra ytterligare buller och trafik bland annat på den nya tillfartsvägen från Värnamovägen. Hur stora dessa störningar blir är inte känt.

4.2. Luftföroreningar

För vissa ämnen i tätortsluften finns gräns/riktvärden. Det gäller bland annat kolmonoxid (CO) och kvävedioxid (NO_2). För kvävedioxid finns även en s.k. miljökvalitetsnorm som ej får överskridas.

Kvävedioxid och kolmonoxid orsakade av biltrafiken på väg 153 har beräknats 30 m från vägen med samma trafikmängder som redovisas under avsnittet Buller ovan. För att få en grov uppfattning om föroreningshalternas storlek, har en beräkningsmodell enligt Frennemo 1983 använts. Vid stabilt väder och vindhastigheten 2 m/s samt antagandet att trafikmängden under den dimensionerande timmen är ca 10% av årsmedeldygnstrafiken, erhölls följande resultat:

	NO_2 µg/m^3	CO mg/m^3
Väg 153 (max timmedelvärde)	74	1,3
Gränsvärde (98-percentil, timme)	110	6,0
Miljökvalitetsnorm (efter 2005)	90	-

Nya verksamheter kommer att alstra ytterligare trafik. Utsläppen orsakade av denna trafikökning bedöms dock inte bli så stora att gränsvärdena och miljökvalitetsnormen för planområdet överskrids.

Hur stora utsläppen från nya verksamheter (ej trafik) kommer att bli, är inte känt.

4.3. Dagvatten

Planområdet avvattnas via ett mindre vattendrag (dike) till Himleån. Enligt planbeskrivningen ska dagvattenhanteringen ske lokalt.

Stora delar av planområdet kommer att hårdgöras vilket innebär att markens infiltrationsförmåga försämras. Avrinningen från sådana ytor (gator, parkeringsplatser, tak o. dyl.) blir stor. Dagvattnets väg förändras och vattnet rinner snabbt av de hårdgjorda ytorna och någon form av omhändertagande av vattnet behövs. Genom att leda dagvattnet i öppna diken och samla upp det i dammar skapas en tröghet i vattnets väg så att en viss rening hinner ske innan det lämnar tomten eller planområdet.

Infiltrationsvänlig beläggning på parkeringsplatser mm bör om möjligt användas, t ex gräsarmering och grus.

För att minimera utsläpp av näringsämnen och metaller till recipienten ska dagvattenhanteringen utredas.

4.4. Natur

Marken som potentiell resurs att hysa biotoper försvinner när den bebyggs. Enligt planbeskrivningen ska Björnaberget bevaras som naturområde. Den nya tillfarten kan dock komma att beröra Björnabergets östra utlöpare. Träden vid de befintliga bostadshusen ska bevaras. Ett planterat skyddsområde ska anordnas mot Värnamovägen.

Generellt är det önskvärt att grönytor säkras i och kring området, dels ur estetisk synpunkt men även för rekreation i samband med raster och ett eventuellt lokalt omhändertagande av dagvatten.

4.5. Övrigt

Bostadsfastigheten på Holmagärde gård ligger ca 100 m från planområdets östra gräns. Vid industri/verksamhetsetableringar måste detta beaktas så att bostaden inte utsätts för oacceptabla störningar, till exempel buller.

På Holmagärde gård finns för närvarande 15 hästar. Dessa torde inte orsaka olägenheter för industrietablering.

PLANERINGSKONTORET

Kurt Claesson

Tillhör beslut om antagande KS 2009-04-28
Beslutet vann laga kraft 2009-05-29